**Suskaičiuoti galite ir patys: „Citus“ ekspertai padeda atsakyti į klausimą – pirkti būstą dabar ar laukti dvejus metus, rezultatas gali būti netikėtas**

*2023 m. spalio 26 d.*

**Didžiųjų Lietuvos miestų būsto rinkose tęsiantis laukimo periodui, visiems kyla klausimas: ar pirkti būstą šiandien, kai kalbama apie smukusį įperkamumą, ar laukti ir tikėtis geresnių sąlygų. „Citus“ analitikai įvertino galimus pokyčius ir suskaičiavo, kiek galima išlošti (ar pralošti) skirtingų scenarijų atveju. Tokius skaičiavimus galima atlikti ir patiems – tai padės priimti pamatuotą ir pagrįstą vieną svarbiausių sprendimų gyvenime. O rezultatas gali ir nustebinti.**

Paimkime po pavyzdį Vilniuje ir Kaune. Analogiškai paskaičiuoti galima Klaipėdoje ar kitame mieste, nes dalis faktorių galioja visur, o kitas prielaidas įvertinti padės „Citus“ ekspertai.

**Pavyzdys nr. 1 – vidutinės klasės butas Vilniuje**

Perspektyvioje lokacijoje, pavyzdžiui sparčiai atsinaujinančiuose Žirmūnuose, greta Šiaurės miestelio 2 kambarių, apie 45 kv. m ploto butas su daline apdaila arba 1,5 kamb., apie 35 kv. m ploto pilnai įrengtas butas su viena parkavimo vieta kainuoja apie 150 000 eurų.

Perkant butą su banko paskola, reikės 15 proc. arba 22,5 tūkst. eurų, o pati paskolos suma sieks 127 500 Eur. Šiuo metu 6 mėn. trukmės Euribor palūkanų norma, labai svarbi vertinant mėnesinę įmoką, sudaro 4,11 proc., banko marža – apie 2 proc.; viso – 6,11 proc. Jei paskola imama 30 metų, mėnesinė įmoka sudarys apie 770 Eur.

Įmokos dydžiui paskaičiuoti naudojame anuiteto formulę, kurioje keičiant dydžius, galima apsiskaičiuoti skirtingus variantus. Excel programoje įmoką galima apskaičiuoti panaudojant funkciją „PMT“.

$$M=P×\frac{r(1+r)^{n}}{(1+r)^{n}-1}$$

Čia:

* *M* yra mėnesinė įmoka,
* *P* yra paskolos suma (127 500 Eur),
* *r* yra mėnesinė palūkanų norma (metinė palūkanų norma 2+4,11 proc., padalinta iš 12 mėnesių, gauname 0,50925 proc. arba 0,0050925),
* *n* yra bendras mokėjimų skaičius per visą paskolos trukmę (30 metų x 12 mėnesių, t. y. 360 mėn.).

Įstatome duomenis į formulę:

$$M=127500×\frac{0,0050925×(1+0,0050925)^{360}}{(1+0,0050925)^{360}-1}$$

Atlikus šiuos skaičiavimus, mėnesinė įmoka išeina apie 770,93 Eur. Tiesa, mažėjant likusiai paskolos sumai ir Euribor, įmoka mažėtų taip pat. **Pagal prognozes, po dvejų metų ji sudarytų apie 645 Eur/mėn.**

Mėnesinė įmoka gali šiek tiek skirtis, priklausomai nuo banko, kuriame imama paskola, mokesčių, draudimo ir kitų faktorių. Be to, galimos ir kitos paskolos grąžinimo schemos.

„Citus“ ekspertai prognozuoja, kad artimiausius dvejus metus būsto kainos augs nuosaikiai, apie 4 proc. kasmet. Tai reiškia, kad tokio paties buto kaina išaugs iki 162 240 Eur, o 85 proc. kainos dydžio paskolos suma sudarytų 137 904 Eur.

Sudedam skaičius į formulę – mėnesinė įmoka išeina apie 750 Eur. **Taigi, vos 25 Eur mažesnė nei šiandien, bet 100 Eur didesnė nei dabar įsigyto būsto paskolos įmoka po dvejų metų.**

Per dvejus metus būtų išmokėta ir dalis dabar perkamo būsto paskolos, o jos likutis būtų apie 119 tūkst. Eur – į nuosavą būstą jau būtumėte investavę daugiau nei 8 500 Eur. O, jei per tą laiką dar tektų nuomotis būstą, jo nuoma tam laikotarpiui kainuotų 15,6 tūkst. eurų, mokant po 650 Eur per mėnesį už panašų butą.

„Taigi, matematika rodo, laukiant dvejus metus, tikėtina paskolos įmoka būtų labai panaši kaip perkant dabar, nes dideli kainų pokyčiai nėra prognozuojami. Tačiau dėl mažėjančio Euribor sumažės ir šiandien perkamo būsto paskolos įmokos, bus išmokėta dalis paskolos, išaugs būsto vertė ir nereikės mokėti už nuomą, kuri sudaro panašią sumą kaip mėnesinė paskolos įmoka“, – sako „Citus“ investicijų ir analizės vadovas Šarūnas Tarutis.

**Jei situacija išliks tokia, kaip šiandien**

Jei mažėjantis Euribor neišjudins būsto rinkos ir paklausos bei pasiūlos dinamika išliks tokia, kaip šiandien, Vilniuje, remiantis šių metų kainų pokyčiais, būstas brangs apie 1 proc.

Tokiu atveju, perkant būstą po 2 metų, jo kaina galėtų būti apie 153 tūkst. Eur, paskolos suma – apie 130 tūkst., o mėnesinė įmoka su 3,1 proc. Euribor sudarytų apie 700 Eur.

**Net ir kainoms neaugant visiškai, mėnesinė įmoka bus didesnė (apie 690 Eur) nei šiandien įsigyjamo būsto įmoka bus po 2 metų.**

**Ar išloš sulaukę kainų mažėjimo?**

Net ir toks scenarijus nevertas dvejų metų laukimo. Tarkime, užsitęsus esamai situacijai kitais metais kainos sumažėtų 3 proc., o dar kitais – net 5. Nors tokiai korekcijai prielaidų šiuo metu nėra, 2025 pabaigoje toks pats būstas, kaip pavyzdyje, galėtų kainuoti 138 225 Eur. Jo paskola sudarytų 117 491,25 Eur, o mėnesinė įmoka – apie 640 Eur. Atrodytų, skirtumas nuo šiandieninės paskolos (apie 770 Eur) – didelis.

Tačiau per tuos dvejus metus, kaip minėta, šiandien perkamo būsto paskola būtų jau sumažėjusi, todėl likusi paskolos mėnesinė įmoka būtų beveik tokia pati (645 Eur), o tie pinigai jau būtų skirti nuosavam būstui, ne nuomai. Juo labiau, kad ilgalaikėje perspektyvoje, būstų vertė vis tiek augs, tad ši investicija gerės.

**Kaunas: situacija dar „karštesnė“**

Kaune būsto kainos šiek tiek žemesnės nei Vilniuje. Už 150 000 eurų laikinojoje sostinėje galima įsigyti apie 54 kv. m ploto butą, o už 45 kv. m ploto butas, koks buvo vertinamas pavyzdyje Vilniuje, įsigyti už maždaug 125 000 Eur. Tokios sumos pakaktų kokybiškam, vidutinės klasės butui Aleksote ar dabar populiariuose Šančiuose. Pasirinkimo – gan daug.

Paskola būstui iš banko sudarytų 106 250 Eur, o mėnesinė įmoka su esamu 4,1 proc. Euribor palūkanų dydžiu – apie 640 Eur.

Tačiau šiame mieste būstas brangsta daug sparčiau. Jei tendencija išliks ir per artimiausius dvejus metus, būstas čia brangs apie 7–8 proc. per metus. Pagal tokį scenarijų, tas pats būstas Kaune 2025 m. gale galėtų kainuoti 144 450 Eur, skolintis tektų 122 782,50 Eur, o sumažėjus Euribor iki 3,1 proc., kaip šiuo metu prognozuojama, mėnesinė įmoka sudarytų apie 670 Eur.

Tuo tarpu, per tuos 24 mėn. dabar pirkto būsto paskolos suma būtų sumažėjusi iki kiek daugiau nei 99 tūkst. eurų ir 7 000 eurų būtų investuoti į savą turtą, o susitraukęs Euribor kasmėnesinę įmoką sumažintų iki maždaug 535 Eur. Nuomojantis panašų būstą per tuos dvejus metus, mokant po 550 Eur per mėnesį, tektų išleisti dar 13 200 Eur.

„Kiti scenarijai Kaune – iš esmės, identiški sostinės scenarijams, tik būsto kainos skiriasi. Visgi, panašu, kad labiau banguojanti antro didžiausio miesto rinka nenusiteikusi nuolaidžiauti ir, dėl nedidelės pasiūlos, kainos yra linkusios kilti. Pagal šį principą galima vertinti ir Klaipėdą bei kitus miestus, tačiau reikėtų atsižvelgti į ten galiojančias kainų dinamikos tendencijas“, – pabrėžia Š. Tarutis.

**Verdiktas: delsti – rizikinga, galimas sutaupymas – tik simbolinis**

Ekspertas pastebi, kad svarbiausi šiuo metu yra keli aspektai. Pirmiausia, net jei kainos koreguotųsi į žemesnę pusę, labiau apsimoka sprendimą įsigyti būstą priimti greičiau: per laiką sumažėja būsto paskolos likutis, todėl sumažėja ir įmoka, be to, nereikia galvoti apie būsto nuomą, o lėšas investuoti į nuosavą turtą.

Antra, Šarūno Taručio įsitikinimu, tiesiog delsiant priimti sprendimą ir neatsižvelgiant į poreikį būstui, didėjant miestų gyventojų skaičiui šis poreikis akumuliuojasi. Būsto rinkoms suaktyvėjus paklausa ištirptų labai greitai ir nespėtų pasipildyti, o tai labai apribotų pasirinkimą ir pablogintų įsigijimo sąlygas. Kelių ar keliolikos eurų per mėnesį skirtumas nėra vertas tokios rizikos.

„Yra ir dar vienas momentas. Šiandien, reikšmingai sumažėjus paklausai didžiuosiuose miestuose iš lėto pildosi sandėlis visiškai užbaigtais būstais. Tokius būstus įsigyti ir notarinius sandorius sudaryti galima iškart, todėl mokėti tektų šiandien galiojančias palūkanas, pagal Euribor dydį. Būstą pirkti nuosavomis lėšomis, be bankų finansavimo gali ne kiekvienas, todėl palūkanų dydis yra svarbus. Šiandien rezervuojant dar statomą būstą, jo kaina būtų užfiksuota preliminariajame sandoryje, o baigus statybas ir atėjus laikui sudaryti galutinį sandorį bei imti paskolą, Euribor jau turėtų būti sumažėjęs“, – pataria Š. Tarutis.

**Daugiau informacijos:**

Rytas Stalnionis
Komunikacijos ir prekės ženklo vadovas
Tel.: +370 614 01829
El. paštas **rytas.stalnionis@citus.lt**
[**www.citus.lt**](http://www.citus.lt/)